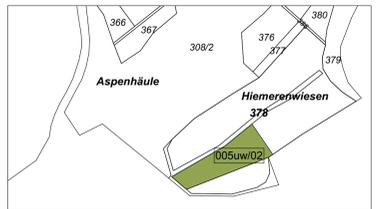




Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Wolfäcker - 2. BA

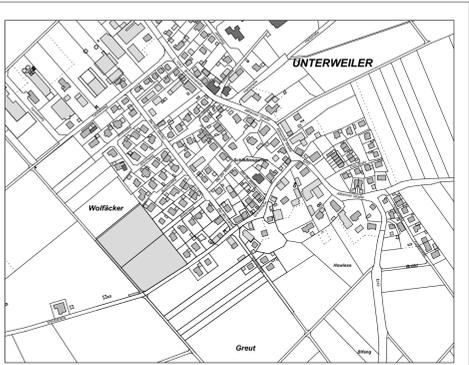
GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:
 DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
 DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.08.2019 (BGBl. I S. 146)
 DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO-BW) In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
 DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZVVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauVO)**
 - ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauVO)**
 - WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauVO)
 - Zulässig sind:
 - Wohngebäude,
 - nicht störende Handwerksbetriebe sowie
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauVO:
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, -Schank- und Speisewirtschaften.
 - Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauVO sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauVO nicht Gegenstand des Bebauungsplans.
 - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauVO)**
 - z.B. 0,4** maximal zulässige Grundflächenzahl
 - Die maximal zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauVO bis zu einem Wert von max. 0,6 überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 BauVO).
 - z.B. II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - OK max. = 8,50 m** Oberkante der baulichen Anlagen als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 BauVO)
 - Die Gebäudeoberkante (OK, Firsthöhe) wird als relatives Maß zum Bezugspunkt definiert. Bezugspunkt ist die fertig hergestellte Decke der jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen. Ermittlungsgrundlage ist der nächstgelegene Punkt der angrenzenden Verkehrsfläche im Bereich des jeweiligen Grundstücks, gemessen in der Mitte des jeweiligen Gebäudes.
 - BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauVO)**
 - o offene Bauweise
 - Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauVO)**
 - Baugrenze**
 - Die der Ver- und Entsorgung dienenden, untergeordneten Nebenanlagen sind als Ausnahme außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, Gerätehöhen zum Abstellen von Gartengeräten sind bis zu einer Grundfläche von max. 10 m² und einer Gesamthöhe von 2,5 m als Ausnahme außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu den Grundstücksgrenzen entlang öffentlicher Verkehrsflächen aufweisen.
 - Garagen sind auch außerhalb der Baugrenze und als Grenzbebauung zulässig.
 - ZAHL DER ZULÄSSIGEN WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
 - Es dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen pro Wohngebäude errichtet werden.
 - VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsbenutzter Bereich
 - öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Feldweg
 - öffentlicher Gehweg
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Die genaue Aufteilung der Verkehrsflächen (Gehwegbreite, Fahrbahnbreite, Stellplätze) ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 - GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 - öffentliche Grünfläche
 - FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - Sammeln von Niederschlagswasser
 Das Dachflächenwasser ist getrennt vom Schmutzwasser, über eine Retentionszisterne, bestehend aus Retentionsvolumen und Speichervolumen, gedrosselt dem öffentlichen Mischwasserkanal zuzuführen.
 Für das Retentionsvolumen (Rückhalteanteil, der sich selbst entleert) sind 25 l/m² Dachfläche mindestens über 4 m³ vorzusehen. Das Gesamtvolumen der Zisterne wird auf mindestens 8 m³ festgelegt. Der Drosselablauf des Retentionsvolumens wird auf 0,4 l/s festgesetzt und kann einschließlich des Überlaufes an den öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen werden. Das Speichervolumen sollte genutzt werden. Die Nutzung kann für die Gartenbewässerung und die Toilettenspülung erfolgen.
 - Begrenzung der Bodenversiegelung
 Garagenzufahrten, private und öffentliche Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflasterstein, Dränpflaster in Split verlegt etc.) zu versehen. Den Boden vollständig versiegelnde Beläge sind unzulässig.
 - NEBENANLAGEN (§ 14 BauVO)**
 - Nebenanlagen zur Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

- ANPFLANZEN UND ERHALTEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**
 - Bäume mit ständortlicher Bindung
 Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden. Die Anzahl der festgesetzten Bäume ist dabei einzuhalten.
 - Angliedern von Bäumen und Sträuchern auf den Baugrundstücken:
 Die Freiflächen der Grundstücke sind mit Bäumen und Sträuchern der Artenliste 1 und 2 zu bepflanzen. Pro Grundstück ist ein Baum der Artenliste 1 zu pflanzen.
 - Artenlisten
 - Artenliste 1 - Bäume: Hochstämme 3kv, StammU 16 - 18 cm
 Acer campestre - Feld-Ahorn
 Prunus avium - Vogelkirsche
 Betula pendula - Hängebirke
 Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
 Acer platanoides - Spitz-Ahorn
 Juglans regia - Walnuss
 Obstbäume als Hochstamm in Sorten
 - Artenliste 2 - Sträucher: Qualität Str 2kv, 100 - 150 cm Höhe
 Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
 Cornus sanguinea - Böhmitriegel
 Corylus avellana - Hasel
 Rosa carolina - Hundrose
 Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
 Ligustrum vulgare - Liguster
 Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
 - Dachbegrünung
 Nebengebäude mit Flachdach mit einer Neigung bis 10° sind extensiv zu begrünen.
- FLÄCHEN FÜR DIE ABFALLETSORGUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**
 - Fläche für die Abfallsorgung - Altglas- und Wertstoffcontainer
- FLÄCHEN FÜR AUSGLEICHSMASSNAHMEN (§ 9 Abs. 1 a BauGB)**
 - Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches
 Flächen mit Maßnahmen zum Ausgleich
 Entwicklungsziel: Feldgehölz aufgebaut aus 90% Sträuchern und 10% Bäume aus den Artenlisten 1 und 2
 Das Feldgehölz ist dauerhaft zu unterhalten.
 - Externe Ausgleichsfläche auf dem Flurstück Nr. 378 der Gemarkung Unterweiler
 Die Flächen für Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans auf dem Flurstück Nr. 378 der Gemarkung Unterweiler, Teilfläche 005uw/2 der Okokontofläche 005uw.

 Die kompensatorisch wirksame Fläche beträgt 10.989 m². Die Fläche wird aus dem städtischen Okokonto zur Kompensation der durch die Bebauung entstandenen Eingriffe herausgenommen.
 Den im Plangebiet ausgewiesenen Bauflächen wird gemäß § 9 Abs. 1a BauGB als Kompensationsfläche und Kompensationsmaßnahme zugeordnet:
 - Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereichs
 - Externe Ausgleichsflächen
 Umlegung der Kompensationskosten
 Für die Durchführung der zugeordneten Kompensationsmaßnahmen werden gemäß § 135 a Abs. 3 BauGB i.V.m. der Satzung der Stadt Ulm zur Erhebung von Kostenersatzungsbeträgen nach §§ 135 a-c BauGB vom 20.05.1990 Kostenersatzungsbeträge erhoben. 100% der Kompensationskosten sind zu 74,9 % den Wohnbaugrundstücken und zu 25,1 % den Erschließungsanlagen zuzuordnen.
- ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMASSNAHMEN**
 - Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sind folgende Maßnahmen vorzusehen:
 - V1 Freiräumen des Baufeldes (Rodung der Gehölze) zwischen dem 1. November und Ende Februar.
- SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- NUTZUNGSSCHABLONE**

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	Füllschema der Nutzungsschablone
Grundflächenzahl	-	-
Bauweise	-	-
max. zulässige Oberkante der baulichen Anlagen	-	-

- SATZUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO - BW)**
 - Gebäudegestaltung**
 - Die baulichen Anlagen sind als rechteckige Baukörper zu entwickeln. An- und Vorbauten müssen sich dem Hauptbaukörper deutlich unterordnen.
 - Doppelhäuser sind als bauliche Einheit zu erstellen und in ihren wesentlichen Gestaltungsmerkmalen einander anzupassen.
 - Dachgestaltung**
 - Hauptgebäude sind mit geneigten Dächern mit einer Neigung von 18° - 45° zulässig.
 - Unterschiedliche Formen von Dachgäuben dürfen nicht gleichzeitig auf einem Gebäude errichtet werden. Die Dachaufbauten einschließlich Dachfenster müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zur Außenkante der Giebelmauer aufweisen. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf maximal 1/2 der Gebäudelänge betragen.
 - Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten**
 - Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ergibt sich wie folgt:
 - pro Wohneinheit 1,0 Stellplatz
 - bei Wohneinheiten über 100 m² sind 2 Stellplätze vorzusehen
 - Vor Garagenzufahrten ist zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Stauraum von mind. 4,5 m einzuhalten.
 - Freiflächengestaltung der Baugrundstücke**
 - Die nicht überbauten Grundstücksflächen mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten und Zugänge sind als Vegetationsfläche unter Verwendung von Stauden, Gräsern und Geblühen gärtnerisch zu gestalten. Es sind überwiegend standortgerechte Gehölze der Artenliste 1 und 2 zu verwenden.
 - Einfriedigungen**
 - Die Höhe der Einfriedigungen darf max. 1,5 m betragen. Sie sind kleintiergänglich und ohne Sockel auszuführen.
 - Aufschüttungen und Abgrabungen**
 - Bei der Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen darf die natürliche Geländeoberfläche nur für die notwendigen Einfahrten und Zugänge verändert werden. Der natürliche Geländeverlauf darf ansonsten bei der Gartengestaltung nicht verändert werden. An den Grundstücksgrenzen sind niveaugleiche Übergänge herzustellen.
 - Bei der Errichtung von baulichen Anlagen sind Aufschüttungen bis maximal zur Höhe des angrenzenden Straßenniveaus zulässig.
- HINWEISE**
 - Bodenschutz (§ 202 BauGB)**
 Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß BBodSchV § 12, Vollzughilfe zu BBodSchV § 12, DIN 19731 sowie den vorliegenden Leitfäden zum Schutz der Böden bei Auftrag von kultivierbaren Bodenaushub bzw. Erhaltung fruchtbarer und kulturfähigen Bodenaushub bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen.
 - Ortsübliche Immissionen**
 Das Baugelände liegt im Einwirkungsbereich landwirtschaftlicher Betriebe und Anlagen. Mit ortsbüblichen Immissionen muss gerechnet werden.
 - Archäologische Denkmalpflege (§ 20 DSchG)**
 Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Bagatellierung, mindestens bis zum Abauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundberichterstattung ist einzuläutern.
 - Vorbelastung durch das angrenzende Sportgelände**
 Das Plangebiet grenzt im Westen an das Sportgelände Unterweiler an. Das zulässige Maß an Lärmimmissionen, die von dem Sportgelände ausgehen, ist im Plangebiet zu dulden.



Übersichtsplan M 1:5.000

Planbereich	Plan Nr.
210	35

Stadt Ulm Stadtteil Unterweiler Bebauungsplan Wolfäcker - 2. BA

Maßstab 1 : 500

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich die bisherigen Vorschriften folgender Bebauungspläne außer Kraft:
 Plan Nr. 210 / 34 in Kraft getreten am 22.10.2015
 Plan Nr. 210 / 23 gen. am 30.05.1979
 Plan Nr. 210 / 17 gen. am 23.06.1975

Gefertigt:
 Ulm, den 15.05.2018
 Büro für Stadtplanung
 Znt & Häußler GmbH

Für die Verkehrsplanung:
 Hauptabteilung
 Verkehrsplanung, Grünflächen, Vermessung
 Gez.: Jung

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt für die Stadt Ulm und den Alb-Donau-Kreis vom 16.06.2016 Nr. 24

Als Satzung ausgefertigt:
 Ulm, den 20.07.2018
 Bürgermeisteramt
 Gez.: von Wining

Öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses in der Südwestpresse (Ulmer Ausgabe) vom 07.07.2017 und im Internet (www.ulm.de)

Veröffentlichung in der Südwestpresse (Ulmer Ausgabe) vom 21.07.2018 und im Internet (www.ulm.de)

Als Entwurf gem. § 3 (2) BauGB ausgelegt vom 10.07.2017 bis 11.08.2017

Öffentliche Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung in der Südwestpresse (Ulmer Ausgabe) vom 10.02.2018 und im Internet (www.ulm.de)

In Kraft getreten am 21.07.2018
 Ulm, den 23.07.2018
 Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
 Gez.: Jescheck

Als Entwurf gem. § 4a (2) BauGB erneut ausgelegt vom 19.02.2018 bis 23.03.2018

Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet